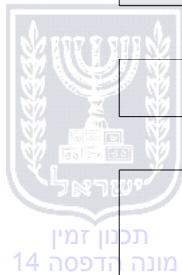


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 101-0503532**

**בניין מגורים מול הגשר, שועפט**



**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**סוג תכנית** **תכנית מתאר מקומית**

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -  
משרד האוצר - מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
10/12/2017

להפקיד את התכנית  
19/08/2018  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת

התכנית מבקשת הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות להקמת בניין מגורים בן 6 קומות בכל חתך. אחוזי הבנייה המרביים המבוקשים מעל הקרקע כ 180 %.

ב. רקע תכנוני לתכנית

שטח התכנית נמצא בשכונת שועפט ופונה לגשר מעל כביש מספר 1. שטח החלקה המקורי נשוא התכנית הינו כ 2530 מ"ר, עפ"י התכניות המאושרות 3456 א ו 3774 רק 28% משטח החלקה הוכשרו למגורים ורוב השטח יועד לטובת כביש מספר אחד ושטח נוף פתוח. במצב המאושר של תכנית במ/3456 א ישנה סטיה בקו הבניין 60מ' מציר כביש מספר 1 לעומת קו הבניין המסומן בתכנית המאושרת 3744 של כביש מספר 1, השטח בין שני קווי הבניין מיועד לאזור נוף פתוח. לכן תכנית זו משנה את השטח הני"ל ( כ 130 מ"ר) לאזור מגורים כך שתהיה התאמה לתכנית 3744 המדויקת יותר לעניין ציר ותוואי כביש מספר 1. גוש 30548 הוא גוש לא מוסדר

ג. לא קיימת בנייה בפועל

ד. מגיש התכנית הנו בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין  
הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בניין מגורים מול הגשר, שועפט

ומספר התכנית

101-0503532

מספר התכנית

2.680 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים

222175 קואורדינאטה X

636090 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונת שועפט מול הגשר מעל כביש מספר 1.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שועפט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30543	לא מוסדר	חלק		47
30548	לא מוסדר	חלק		52, 900

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/1999	5172	4795	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית במ/3456 א בתחומה.	החלפה	במ/ 3456 / א
16/07/1959	1586	687	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית המתאר 62	החלפה	62
23/03/1995	2613	4292	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3774 בתחומה.	החלפה	3774
21/01/2010	1593	6052	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166 / ב. הוראות תכנית 5166 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	5166 / ב
30/01/2000	2432	4847	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022 / א. הוראות תכנית מק/ 5022 / א. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ 5022 / א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בנוי	17/07/2018	מוהנד עומר	07/06/2018		1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	17/07/2018	מוחמד עמרו	07/06/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	07/06/2018	מוהנד עומר	07/06/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ירושלים	ירושלים	(1)		02-6297777	02-6296666	
	פרטי	עלי שוויקי			ירושלים	(2)		02-5822229	02-6337666	ddd-adv@hotmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: כיכר ספרא.

(2) כתובת: בית חנינא, ירושלים

ת.ד. 55195.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי שוויקי			ירושלים	(1)		02-5822229	02-6337666	ddd-adv@hotmail.com

(1) כתובת: בית חנינא, ירושלים ת.ד. 55195.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוהנד עומר		פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		Mohand.omar@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חליל משהדאווי	1196		דבוריה	(1)		04-6702353	04-6702353	ashrafa33@g mail.com
	יועץ תחבורה	מוחמד עמרו	2939877		ירושלים	(2)		02-6275463	02-6275463	haitham@yar den-eng.com

(1) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.

(2) כתובת: ת.ד. 27226 - ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת בניין חדש בן 6 קומות למגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 ומאזור נוף פתוח לאזור מגורים ג' ומשטח מעבר ציבורי להולכי רגל לדרך מוצעת.
- 2.2.2 קביעת שטחים מירביים .
- 2.2.3 קביעת קווי בניין חדשים.
- 2.2.4 קביעת מספר יח"ד ל 10 יח"ד בתכנית.
- 2.2.5 קביעת מספר הקומות ל- 6 קומות במבנה מדורג מעל 2 קומת חניה תת קרקעית.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 2.2.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	100
מגורים ג'	1
שטחים פתוחים	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור נוף פתוח	1,592	59.40
מגורים 1	644	24.03
מעבר ציבורי להולכי רגל	444	16.57

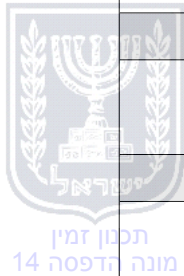
<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,680	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.77	476.28	דרך מוצעת
31	830.59	מגורים ג'
51.23	1,372.61	שטחים פתוחים
100	2,679.47	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<b>איכות הסביבה</b> מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתאום מראש ואישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים ובהתאם להנחיותיה.
ב	<b>חניה</b> 1. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף לעת היתר הבניה ועל פי מידות תקינות. 2. מיקום החניה כמצוין בנספח בנוי מס' 1 מנחה בלבד ויקבע בעת הוצאת היתר בנייה.
ג	<b>סטיה ניכרת</b> 1. מספר הקומות המרבי הנו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת. 3. הבינוי למרפסות כמפורט בסעיף 4.1(ט) הנו מחייב וכל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b> הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
ה	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין הינם עפ"י המסומן בתשריט. קו הבניין התת קרקעי הינו עבור שטחי הבנייה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.
ו	<b>קולטי שמש על הגג</b> 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	<b>שרותי כבאות</b> בבניין גבוה או רב קומות חדר המדרגות יהיה מוגן ויגיע עד גג הבניין.
ח	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. 2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת



4.1	<b>מגורים ג'</b>
	<p>(למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה, תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית עם מחלקת שפ"ע.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת רחבת הערכות ודרכי גישה אליה בכפוף לחוק תכנון ובניה.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת לקביעת סידורי כבאות לבניין.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בעניין מיגון אקוסטי בגין קירבה לדרך בר-לב.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושרות לפרוייקט.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה וההתחברות לכביש קיים וסטטוטורי.</p>
ט	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מרפסות:</p> <p>1. שטח עיקרי למרפסות יהיה בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.</p> <p>2. תתאפשר הקמת מרפסת בהיקף מרבי של 10 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>3. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.</p> <p>4. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים בעמודת מרפסות בטבלה 5 לשם כך.</p> <p>5. תאסר הקמת מרפסת זיו נוספת, לא מקורה ליח"ד</p>
י	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ייותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>
4.2	<b>שטחים פתוחים</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. ייעור וחורשות.</p> <p>2. חקלאות בתנאי שלא תהא בכך פגיעה בטרסות קיימות.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח.</p> <p>2. בשטח זה אסורה הקמת מבני עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.</p>
4.3	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.

<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.3</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b> יש להגיש תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה וההתחברות לכביש קיים וסטטוטורי.	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
								צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(4)		(4)	2	5	(3) 15.75	12.1	10	(2) 45	(1) 268	2222	673	225	160	1064	830	1	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי			
100	(4)	(4)	1	מגורים	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחי מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים ומרפסות.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, לא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אחוזי הבניה מירביים ( שאינם כוללים שטחי חניה ומחסנים תת קרקעיים ושטחי מרפסות) הינם 180%.
- (2) תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 80%.
- (3) מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר מכונות ויציאה לגג.
- (4) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

### 6.2 עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

### 6.3 חלוקה ו/ או רישום

א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י מגישי התכנית שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית. לאחר אישורה תועבר התכנית לפקיד ההסדר בלשכת הסדר המקרקעין.  
ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף (א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

### 6.4 גמישות להיתר

יותר שינוי של עד 0.5 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי .

### 6.5 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

### 6.6 הוראות פיתוח

לא יותרו קירות תמך בגובה העולה על 3 מ' במישור אחד, יש לשמור על מרווח מינימלי של 2 מ' בין קירות תמך בכל מפלס.

### 6.7 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תיבנה בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	מתן טופס איכלוס	נטיעות עצים בוגרים בתחום תא השטח בתיאום עם אגף שפ"ע.

### 7.2 מימוש התכנית



זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14